



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) BauGB)

0,4 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

II 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)
Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

0,6 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

2.5 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ 16, Abs. 5 BauNVO)

0 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

ED 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen innerhalb Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TH = X,0 m 4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

4.1 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern, Traufhöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit Flachdach oder die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche und Dachaußenfläche über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. TH im WA I: 4,0m TH im WA II: 7,5m

FH = X,0 m 4.2 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, Firsthöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. FH im WA I: 8,0 m FH im WA II: 12,0 m

5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6. Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Fläche bzw. Standort zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Hochstämme 14-16 cm StU: Winterlinde (Tilia cordata) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Esche (Fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Feldahorn (Acer campestre) Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)	Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch: Haselnuß (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hartriegel (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus) Obstbäume als Hochstämme: vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
---	--

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen. Bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.

6.4 Mindestanforderungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen:
- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthaltstämme nach 9.2
- 10 heimische Sträucher nach 9.2
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf min. 22 m Länge nach 6.3 (Anforderung wird durch zu erhaltende Gehölze erfüllt)

6.5 Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächen- gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
- Flachdächer
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltedächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 10° - 15°
- 1.2 Dachgestaltung: Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind bis auf Photovoltaikanlagen einfarbig einzudecken.
- 1.3 Fassaden: Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind bis auf Photovoltaikanlagen unzulässig.

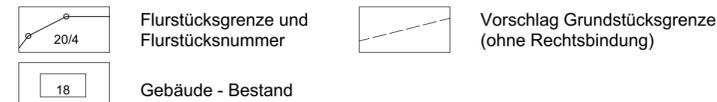
2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Kreisstadt Bad Hersfeld.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

- 3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der zulässigen Flächenbefestigungen gemäß GRZ. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
- 3.2 Einfriedungen
Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune bzw. lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

III. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



- Im Bauantragsverfahren ist eine Baugrunduntersuchung nachzuweisen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Kreisstadt Bad Hersfeld unverzüglich anzuzeigen.
- Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen, soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah versickert oder verrieselt werden. Bei einer Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Kassel zu beantragen.
- Der einzuhaltende Baustandard wird in Bezug auf die geltenden Fördermöglichkeiten auf einen maximalen Primärenergiebedarf von 55 kWh/m2 als Mindestanforderung angesetzt. Alle weiteren Vorgaben orientieren sich an den zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung geltenden Förderkriterien der KfW. Bei der Wahl des Heizungssystems in Kombination mit der gesetzlich oder förderrechtlich notwendigen Kombination mit erneuerbaren Energien, hat der Bauherr, bis auf das Verbot des Einsatzes von Erdwärme, freie Wahl.
- Im Rahmen der Baugenehmigungen werden die Bauträger verpflichtet, je Wohneinheit eine Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) von min. 3 m³ Größe einzubauen.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Alle durch das Baugelände entstehenden zusätzlichen Niederschlagswasserabflüsse sind im Baugelände zurückzuhalten und gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Abwasserbetrieb abzustimmen. Alle notwendigen Nachweise für die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnisse etc. sind zu erstellen.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des mit "Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Hersfeld" amtl. festgesetzten Wasserschutzgebietes, Zone III. Es gilt die generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund von 10 m (sowohl Bohrungen als auch Erdaufschlüsse, Baugruben, etc.).
- Die Zufahrten zum Grundstück und alle für die Feuerwehr erforderlichen Flächen auf dem Grundstück sind so herzurichten, dass sie von entsprechenden Fahrzeugen mit einer befahren werden können. Fahrzeuge, Geräte + Materialien dürfen auf ihnen nicht gelagert werden. Am Grundstück muss gemäß § 13 (1) HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen (Wasserlieferung 800 l/min / min. 2 Std. = 96 m3) - siehe Teil 3 Begründung, 3.3.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalschutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAIBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

Satzung der Kreisstadt Bad Hersfeld - Bebauungsplan Nr. 3.4 "Kalkobes - Am Berg"

Auf Grund der §§ 10 und 13 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378), i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Bad Hersfeld am folgende Satzung - Bebauungsplan Nr. 3.4 „Kalkobes Am - Berg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) beschlossen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.4 "Kalkobes - Am Berg" beschlossen.

2. Einbeziehung des Außenbereichs
Das Verfahren wurde gem. § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats vom 17.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Auslegung wurde am 07.02.2020 bekannt gemacht.

4. Erneute Öffentliche Auslegung
Der 2. Entwurf mit Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

5. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Magistrat der Kreisstadt Bad Hersfeld
Bad Hersfeld, den
- Thomas Fehling -
Bürgermeister

Ausfertigerungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Magistrat der Kreisstadt Bad Hersfeld
Bad Hersfeld, den
- Thomas Fehling -
Bürgermeister

Hinweis zur Bekanntmachung gem. § 215 Abs. 2 BauGB:
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Kreisstadt Bad Hersfeld unter Darlegung des die Verletzungen begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

6. Inkrafttreten gem. §10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Magistrat der Kreisstadt Bad Hersfeld
Bad Hersfeld, den
- Thomas Fehling -
Bürgermeister



KREISSTADT BAD HERSFELD

Bebauungsplan Nr. 3.4 "Kalkobes - Am Berg"

2. Entwurf 07.08.2020

Wienröder Stadt Land Regional
Tel: 06656/503146 www.slwienroeder.de